

ORDNINGSREGLER FÖR IDALAPARKEN

Välkommen som boende till BRF Idalaparken. I föreningen finns 14 stycken bostadsrätter. Husen uppfördes 2016-2017.

Du har blivit medlem i en bostadsrättsförening, en boendeform som innebär både rättigheter och skyldigheter. Du är delägare i bostadsrättsföreningens alla tillgångar och skulder.

Medlemskapet i bostadsrättsföreningen innebär bl.a. Att man kan engagera sig aktivt i sin bostadssituation genom att t.ex. vid stämman delta i val av styrelse, framlägga förslag i olika frågor t.ex. förbättringar av miljö och andra trivselfrågor. Ett annat sätt kan vara att man själv engagerar sig i styrelsen.

Boendet innebär inte bara inflytande och medbestämmanderätt utan även ansvar. Inte bara för den egna lägenheten men för fastigheten och kringmiljö.

Gemensamt ägande ger en naturlig gemenskap med grannarna och man får många anledningar att träffas. Tillsammans skapar man den boendemiljö man vill ha.

A

ALLAS ANSVAR

Alla (bostadsrättsinnehavaren och dennes familj, eventuella inneboende samt gäster) skall vara aktsamma om och vårda så väl lägenheten som fastigheten med tillhörande markområden. Lägenheten får ej användas för annat ändamål än vad den är avsedd för.

ANDRAHANDSUPPLÅTELSE

Andrahandsupplåtelse är endast tillåtet efter tillstånd av styrelsen.
Se Bilaga.

B

BOSTADSPÄRM

I varje hushålls förvaras en pärm med information om bostadsrätten inklusive detta dokument.

BADRUM

Det är föreningen som ansvarar för golvbrunnarna i badrummen och därför bekostar föreningen golvbrunnnsbyten när medlemmarna renoverar sina badrum. Det är endast bytet som bekostas, inte ev. flytt av brunnen. Kontakta alltid styrelsen i god tid då bytet måste utföras av firma som föreningen anlitar.

Vill du ändra eller reparera VVS-utrustning i kök/badrum, måste arbetet utföras av behörig installatör som ska kunna uppvisa "Säker vatten Intyg/våtrumsintyg" för styrelsen.

D

DISKMASKIN/TVÄTTMASKIN

I bostäderna får disk- och tvättmaskin endast installeras av behörig installatör.

E

ELINSTALLATIONER

Alla elinstallationer får endast utföras av behörig elektriker.

F

FÖRENINGSSTÄMMA

Föreningsstämma hålls varje år före juni månads utgång. Här redovisas det gångna årets förvaltning av ekonomi och fastigheter. Beslut fattas även ifall motioner inkommit. Stora och små frågor dryftas. Styrelse för nästa verksamhetsår väljs.

H

HEMFÖRSÄKRING

Att teckna en hemförsäkring är varje medlems eget ansvar. En bostadsrättsförsäkring kan vara bra att teckna då detta tillägg kompletterar din hemförsäkring och ger ett skydd för de skador som inte ersätts genom föreningens fastighetsförsäkring eller din hemförsäkring.

HEMSIDA

Föreningen har en hemsida "www.idalaparken.bostadsraterna.se". Där kan både medlemmar och icke-medlemmar få information och ladda ner dokument gällande bostadsrättsföreningen.

Föreningen har även en Facebookgrupp "Brf Idalaparken)" Där kan man dela information och hålla kontakt med sina grannar. Gruppen är dold. Begär inträde så beviljas detta av administratörerna.

HUSDJUR

Många har stor glädje av sina katter som sällskapsdjur. Men det ställer också krav på ägaren att ta hand om sin katt så att de inte stör grannar och andra i området. Enligt miljölagstiftningen ska husdjur och andra djur som hålls i fångenskap förvaras och skötas så att olägenheter för människors hälsa inte uppkommer.

En katt är inget skadedjur och bör inte innebära olägenhet för människors hälsa. Det finns flera rättsfall som visar att katter får röra sig fritt utomhus även på andra fastigheter än ägarens.

Fastighetsägaren får själv se till att vidta åtgärder mot oönskade katter på tomten. Börja med att prata med kattägaren och meddela denne att katten orsakar problem på din tomt.

I några rättsfall har katter som uppehåller sig på tomtmark ansetts utgöra olägenhet, men då ska det handla om 4 katter eller fler.

Som hundägare har du så kallat "strikt ansvar" för din hund. "Strikt ansvar" innebär att du kan hållas ansvarig för den skada som din hund orsakar även om någon annan har hand om den. Det är ditt ansvar som hundägare att känna till vilka lagar och regler som gäller.

För allas trivsel, tänk på att ha ditt husdjur under uppsikt så att det ej förorenar eller förorsakar skada på annans tomt, allmänna utrymmen eller på lekplats.

M

Murarna är föreningens egendom. Tillse att inte vattenavrining hindras vid muren.

N

NYCKLAR

Huvudnycklar till bostadsrätterna finns ej. Bostadsrättsinnehavaren är skyldig att lämna tillträde till lägenheten om det krävs för kontroller eller förändringar som är av vikt för föreningen.

P

PARABOL

Kontakta alltid styrelsen om du funderar på att sätta upp en parabolantenn på fasaden, eftersom det finns regler som måste följas om hur denna skall sättas upp. Vid felaktig uppsättning har föreningen rätt att kräva att felet åtgärdas, detta eftersom fasaden tillhör föreningen.

R

RENOVERING

Du och ingen annan avgör om, och när det är dags att tapetsera, måla eller göra smärre förändringar i lägenheten. Vill du göra mer omfattande ändringar i lägenheten t ex flytt av golvbrunn ska du rådgöra med styrelsen innan du sätter igång. Vill du ändra eller reparera VVS-utrustning i kök/badrum, måste arbetet utföras av behörig installatör som ska kunna uppvisa "Säker vattenintyg" för styrelsen.

Badrumsrenovering med avseende på tak, väggar och golv, kräver också behörig hantverkare som ska kunna uppvisa "Våtrumsintyg" för styrelsen.

Reparationer i lägenheten som kan vara störande för grannarna bör göras endast under dagtid med början tidigast kl. 08.00 (helgdagar kl. 10.00) och vara avslutade senast kl. 20.00.

S

SKADEDJUR

Vid problem med skadedjur i lägenheten, ta omgående kontakt med styrelsen.

SOPHÄMTNING

Det åligger varje hushåll att teckna renhållningsavtal med Lunds renhållningsverk.

STÖRNINGAR

Störande ljud får inte förekomma innan klockan 7.00 och efter klockan 22.00.

Tänk på att inte ha så hög volym på ljudanläggningarna (Stereo, TV, med mera) så att ljudet hörs in till grannarna (speciellt baseffekterna i högtalarna är störande).

Upprepade störningar kan föranleda att nyttjanderätten till lägenheten sägs upp. Vid akuta störningar ring polisen, anmäl sedan störningen till styrelsen.

U

UTEMILJÖ

Det åligger varje medlem att vårda sin trädgård. Häckar som vetter ut mot föreningens gångar ska klippas av respektive hushåll. När arbete på fasad eller fönster ska utföras är bostadsrättsinnehavare skyldiga att ta bort staket eller andra hinder.

Se vidare i bilaga "utemiljö"

Ö

ÖVERLÅTELSE

Överlåtelse rutiner i vår förening är följande.

Ett exemplar av köpekontraktet ska skickas till föreningen.

En förutsättning för överlåtelse är att köparen beviljas inträde i föreningen av styrelsen.

Vid överlåtelse skall bostadsrätten avsynas gemensamt med säljare och köpare närvarande.

Styrelsen utför lägenhetssyn. Den syn som genomförs av föreningen avser endast ansvarsdelar som gäller mellan den överlåtande medlemmen och föreningen.

Köparen, som i sammanhanget söker medlemskap i föreningen, prövas av styrelsen som kontrollerar den sökandes ekonomiska situation och tidigare boende.

Överlåtelse sker sedan efter föreningens godkännande av den nya medlemmen.

BILAGOR

ANDRAHANDSUPPLÅTELSE

Om du själv inte bor i lägenheten, utan låter någon annan disponera den, så hyr du ut den i andra hand. Detta gäller även om du bara "lånar ut" lägenheten. Prata alltid med styrelsen innan du hyr ut din lägenhet.

Bostadsrättslagen ger möjlighet att hyra ut en bostadsrättslägenhet i andra hand om styrelsen i bostadsrättsföreningen ger sitt samtycke. Uthyrningen är alltid tidsbegränsad.

En lägenhet får hyras ut om skäl föreligger och att bostadsrättsföreningen inte har befogad anledning att vägra samtycke.

Skäl som anges är bland annat:

På grund av ålder, sjukdom, tillfälligt arbete eller studier på annan ort, längre utlandsvistelse, särskilda familjeförhållanden - som när hyresgästen ska inleda ett samboförhållande eller andra liknande situationer - har beaktansvärda skäl för att hyra ut eller på annat sätt upplåta lägenheten i andra hand.

Styrelsen tar ut en avgift på 10% av ett prisbasbelopp av bostadsrättshavaren vid andrahandsuthyrning. Avgiften betalas årligen och i förskott.

Så här går du tillväga:

1. Blankett om ansökan finns på hemsidan eller hos styrelsen.

Blanketten för uthyrning fylls i av bostadsrättsinnehavaren och lämnas till bostadsrättsföreningens styrelse för beslut. Styrelsen beviljar uthyrning i regel ett år i taget.

2. Styrelsen fattar beslut och meddelar bostadsrättsinnehavaren. Om beslutet blir negativt, kan bostadsrättsinnehavaren överklaga det hos hyresnämnden i kommunen.

UTEMILJÖ

Istället för att upprätta en standard på tillbyggnader och förändringar som är brukligt i större föreningar så provas alla förändringar individuellt i Brf Idalaparken.

Detta för att styrelsen vill vara flexibla och i så hög grad som möjligt tillgodose medlemmarnas önskemål.

Alla fasta nybyggnationer samt ändringar ska godkännas av föreningens styrelse genom en ansökan.

Eftersom fasta byggnationer samt ändringar påverkar den del av fastigheten och marken som styrelsen ansvarar för så ska all förändring ska ske fackmannamässigt, såväl uppförande som nedmontering.

Till ansökan skall en förklaring tillsammans med en enklare ritning med måttangivelser samt placering av byggnationen bifogas, även materialval och färgval ska bifogas.

Föreningen bör godkänna de fasta byggnationerna om de inte är allt för avvikande från områdets färgskalor och utseende.

För vissa byggnationer behövs även grannens skriftliga godkännande och i ytterligare fall även en bygglovsansökan. Detta i enlighet med Lunds kommuns riktlinjer.

Förändringar som genomförs utan styrelsens godkännande och utan att uppfylla denna policy ska omedelbart rättas till i form av justering eller demontering.

I samband med en genomförd förändring övergår ansvaret för att förändringen uppfyller gällande säkerhetskrav, regler och lagar till lägenhetsinnehavarna. Samtliga medlemmar ansvarar för att sköta om och underhålla utomhusmiljön som tillhör respektive lägenhet.

Till fasta installationer hör till exempel:

Altan, staket, mur, plank och spaljé förankrade i mark och eller fasad, växthus, markiser, skärmtak, parabol, elinstallationer på fasad eller förankrade i mark, uterum.

Är bostadsrättsinnehavaren osäker på vad som faller under fasta byggnationer så rådfråga styrelsen.

Uteplats och trädgård ska hållas i gott skick. Varje hushåll ansvarar för att eventuell häck hålls välvårdad på utsidan mot föreningens gångstråk samt mot grannar.

ATT SÄLJA SIN BOSTADSRÄTT

Här är några saker att tänka på som säljare av en lägenhet.

Du har upplysningsplikt, d v s du är skyldig att upplysa köparen om eventuella fel och brister i lägenheten. Planerar föreningen reparationer/ombyggnader som kan ha betydande inverkan på månadsavgiften ska du informera om detta.

Kontakta styrelsen minst 3 veckor före beräknad tidpunkt för överlåtelsen.

Fyll i överlåtelseavtalen (4 ex), som ska undertecknas av både säljare och dess maka/make eller av samtliga sammanboende och köpare. Detta lämnas sedan till styrelsen.

Styrelsen i bostadsrättsföreningen skall godkänna köparen/köparna som medlemmar om inget hinder föreligger.

Bostadsrättsföreningen gör en tillsyn av lägenheten, där säljaren och köparen bör vara med. Bostadsrättsföreningen har rättighet att anmärka på underhåll av våtrum, diskmaskins- och elinstallationer, som kan vara till skada för fastigheten.

Vid arv ska bouppteckningen vara registrerad hos skattemyndigheten innan överlåtelse kan ske.

Datum för köp och tillträde bör alltid vara vid ett månadsskifte.

FÖRENINGSSTÄMMA

Föreningsstämman är föreningens högsta organ. En av stämmans viktigaste uppgift är att välja styrelse för föreningen.

Senast 14 dagar innan stämman ska hållas ska medlemmarna ha fått en kallelse. Det finns en dagordning för stämman samt redovisning av föregående års ekonomi.

Om man har ett förslag till stämman, t ex ombyggnad eller annan viktig fråga, ska man lämna in en motion till styrelsen.

För Brf. Idalaparken ska en motion vara inlämnad till styrelsen senast den 1 februari

Styrelsen kommer sedan att diskutera motionen och lämna förslag till beslut.

Både motionen och styrelsens förslag till beslut finns med i materialet som skickas ut före stämman.

Dagordningen innehåller bl. a. följande:

Öppnande

Stämman förklaras öppnad av föreningens ordförande.

Ordförande

Till ordförande för stämman väljs någon som är kunnig i föreningsteknik och känner föreningen väl. I regel har styrelsen förslag på lämplig person.

Dagordningen

Dagordningen är ett förslag till i vilken ordning de olika ärendena ska behandlas. Ska det utskickade förslaget till dagordning följas?

Är det någon medlem som föreslår en ändring i dagordningens ordningsföljd, ska detta påpekas här. Sedan får stämman rösta om i vilken ordning som frågorna ska behandlas.

Ansvarsfrihet

Stämman godkänner det arbete som styrelsen utfört under det gångna räkenskapsåret.

Val av justeringsmän och rösträknare

Det väljs två personer som får justera protokollet och två som rösträknare under stämman.

Att justera protokollet innebär att man efteråt får skriva under att protokollet från stämman är korrekt.

Vill justeringsmännen ändra något, ska man säga det till stämmans sekreterare. Är justeringsmännen och sekreteraren överens, ändras det, så att protokollet blir riktigt.

Om justeringsmännen är oeniga om någonting i protokollet, får man lämna in ett förslag till formulering i protokollet. Förslaget bifogas därefter protokollet och finns med som en bilaga.

Stämmans utlysande

Här beslutas om kallelsen gått rätt till. Är det någon medlem som har invändningar, ska man säga ifrån här.

Antalet röstberättigade

Man blir "avprickad" när man går in i lokalen. Då klaras även t ex fullmakter av d v s att en medlem låter en annan person tillvara hans/hennes intressen på stämman, endast en fullmakt per lägenhet.

Den som har fullmakt har samma rätt som medlem att yttra sig och rösta.

Varje medlem har en röst på stämman även om man har flera lägenheter. Även om flera personer står för lägenheten får endast en rösta.

Omröstning (voting)

Omröstning kan ske på flera olika sätt. Det enklaste sättet sker med att de röstberättigade svarar med ja- eller nejrop då ordföranden talar om vad omröstningen gäller.

Ordföranden talar sedan om hur han/hon har uppfattat svaren.

Skulle man inte vara överens med ordföranden, utan tycker att det var fler som ropade nej, ska man begära voting.

Voting innebär rösträkning, och måste begäras innan ordföranden slår klubban i bordet.

Man brukar även precisera om det ska vara sluten voting eller om handuppräckning gäller.

Vid personval är det brukligt med sluten voting.

Ordningsfråga

Här går man in och bryter talarlistan. En orsak kan vara att man vill ha paus eller att det ska sättas streck i debatten.

Val av styrelse

Vår styrelse har sex ordinarie medlemmar

och upp till tre suppleanter. De ordinarie styrelsemedlemmarna väljs för en tid av ett år.

Revisorerna

Revisorns uppgift är utöver att granska ekonomin gå igenom styrelseprotokoll och kontrollera att besluten är tagna på rätt sätt.

Beslut som fattas av stämman

Stämman beslutar angående inlämnade motioner, val till uppdrag inom föreningen, eventuella stadgeändringar och dylikt.

Extra föreningsstämma

En extra föreningsstämma kan påkallas av följande skäl:

- styrelsen kallar till extra stämma
- revisorerna kallar till extra stämma
- om 10 % av föreningen medlemmar

skriftligen begär det hos styrelsen.

I Brf Idalaparken är 10%, två stycken röstberättigade.